

# OSOIGNA

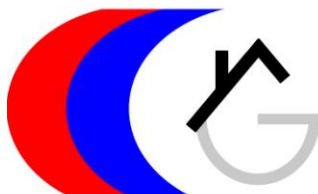
Drei Rustici an Alleinlage in der Natur  
Davon zwei zum Ausbauen

*Tre rustici isolata in campagna  
Due dei quali possono essere ampliati*



4180/4306

Fr. 245'000.--



GEIERSBERGER IMMOBILIEN

[www.ti-immobili.ch](http://www.ti-immobili.ch)

BEAT GEIERSBERGER • Tel: 079 643 78 67 • [beat.geiersberger@ti-immobili.ch](mailto:beat.geiersberger@ti-immobili.ch)

BÜRO/AUSSTELLUNG: Via Ciseri 2b, 6600 Locarno (vis à vis der Hauptpost Locarno)



## ● Standort | Umgebung

6703 Osogna, Via Nicolao 4

Region: Riviera

Lage: idyllische Alleinlage

Aussicht: ja

Einkaufen: ja

Öffentliche Verkehrsmittel: 1.5 km

Entfernung zur nächstgelegenen Stadt: 15 km

Entfernung zur Autobahn Biasca: 7 km

Entfernung zur Autobahn Bellinzona: 13 km

## ● Eckdaten | Ausstattung

Wohnfläche: ca. 50 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup>

Grundstückfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

Etagen: 2

Zustand: gut und zum Ausbauen

Heizung: Kamin

Parkplatz: öffentliche 15 Gehminuten

## ● Beschreibung

Diese drei Gebäude liegen an idyllischer Alleinlage in der Natur umgeben von Wald oberhalb des Dorfes Osogna, in der Via Nicolao 4.

Die Liegenschaft besteht aus einem schön ausgebauten 3-Zimmer-Rustico bestehend aus einem Ess-Wohnbereich mit Küche und Dusche/WC im Erdgeschoss und zwei Dachzimmern. Vorgelagert ist ein Gartensitzplatz.

Etwas oberhalb liegen zwei unausgebaute Rustici mit guter Gebäudestruktur. Diese können aber nur als Schlafgelegenheit genutzt und nicht mit Bad und Küche ausgebaut werden. Das umliegende Waldgrundstück gehört dem Patriziat.

Ein schöner Ausblick erstreckt sich ins Tal und auf die gegenüberliegenden Berghänge.

Die Liegenschaft ist nicht direkt mit dem Auto erreichbar. Man lässt das Fahrzeug 1 km oberhalb des Dorfes stehen und geht gut 15 Minuten einen fast ebenen Waldweg bis zum Rustico oder man nutzt den steilen Bergweg vom Dorf. Die Fahrt zur Autobahn A2 in Biasca oder Bellinzona-Süd dauert 15 Minuten. Die Städte Lugano und Locarno mit ihren Seen sind 35 Autominuten entfernt. Vom Dorf aus besteht eine Zug- und Busverbindung nach Biasca und Bellinzona. Im Dorf gibt es eine Einkaufsmöglichkeit wie auch im nahen Biasca.

---

## ● Highlights

- ✓ idyllische Alleinlage in der Natur
- ✓ schön ausgebautes 3-Zimmer-Rustico
- ✓ Ausbaupotenzial der zwei Rustici als Atelier oder Schlafgelegenheit

## ● Ubicazione | Dintorni

6703 Osogna, Via Nicolao 4

Regione: Riviera

Posizione: posizione idilliaca e appartata

Vista: sì

Acquisti: sì

Trasporto pubblico: 1,5 km

Distanza dalla città più vicina: 15 km

Distanza dall'autostrada di Biasca: 7 km

Distanza dall'autostrada di Bellinzona: 13 km

## ● Informazioni sull'immobile

Superficie abitabile: circa 50 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup>

Superficie del terreno: circa 300 m<sup>2</sup>

Piani: 2

Condizioni: buono, pronto per espandere

Riscaldamento: caminetto

Parcheggio: pubblico a 15 minuti a piedi

## ● Descrizione dell'immobile

Questi tre edifici sono situati in un'idilliaca posizione isolata nella campagna circondata dal bosco sopra il villaggio di Osogna, in via Nicolao 4.

La proprietà è costituita da un rustico di 3 locali splendidamente ristrutturato, composto da una zona pranzo/soggiorno con cucina e doccia/WC al piano terra e da due camere mansardate. Davanti c'è un giardino con posti a sedere.

Poco sopra si trovano due rustici non finiti con una buona struttura edilizia. Tuttavia, questi possono essere utilizzati solo come posti letto e non possono essere trasformati in bagno e cucina.

Il bosco circostante appartiene al patriziato.

Si gode di una bella vista sulla valle e sulle pendici della montagna di fronte.

La proprietà non è direttamente accessibile in auto. Lasciare l'auto 1 km sopra il paese e camminare per 15 minuti lungo un sentiero forestale quasi pianeggiante fino al rustico o prendere il ripido sentiero di montagna dal paese. Il viaggio verso l'autostrada A2 a Biasca o Bellinzona- sud dura 15 minuti. Le città di Lugano e Locarno con i loro laghi distano 35 minuti in auto. Dal villaggio sono disponibili collegamenti in treno e autobus per Biasca e Bellinzona. Nel villaggio e nella vicina Biasca è possibile fare acquisti.

.....

## ● Highlights

- ✓ posizione molto tranquilla, soleggiata e centrale
- ✓ investimento interessante
- ✓ possibilità di costruzione di nuovi appartamenti
- ✓ vicino dei mezzi pubblici



Wohn-Essbereich / soggiorno/pranzo



Essbereich / pranzo



Essbereich / pranzo





Küche / cucina



Küche / cucina



Küche / cucina



Dusche / doccia



Zimmer / camera



Zimmer / camera



Zimmer / camera

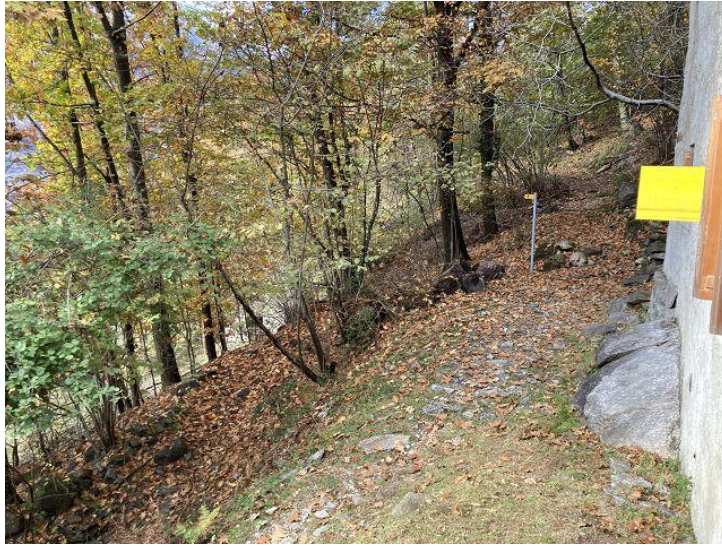


Zimmer / camera



Zimmer / camera





Vorplatz / intorno



Aussicht / vista



Aussicht / vista





Zwei Rustici / due rustici



Rustico



Rustico





Innenraum / intorno



Innenraum / intorno



Blick zum Rustico / visto verso rustico



